



## **COMUNE DI RESUTTANO**

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

# ***REGOLAMENTO DELL'INIZIATIVA DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI RESUTTANO DENOMINATA "CASE A 1 EURO"***

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28/10/2019

Publicato all'Albo Pretorio on line dal 23/10/2019 al 07/11/2019

Entrato in vigore il 02-11-2019

ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT.SSA CLARA LACAGNINA

### **Art. 1 Finalità dell'iniziativa**

Il Comune di Resuttano intende programmare una serie di interventi finalizzati al recupero della funzione abitativa del territorio, mediante riqualificazione del suo tessuto urbanistico-edilizio e la sua rivitalizzazione favorendo l'insediamento abitativo, di attività turistico-ricettive e commerciali.

Nel territorio sussistono parecchie abitazioni private, spesso disabitate o in condizioni di assoluto abbandono. Ciò è dovuto al fatto che i proprietari non sono più, per vari motivi, interessati ad investire su questi beni, manifestando spesso la volontà di disfarsene, anche ad un prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che comunque grava su tali immobili.

Il presente Regolamento, sulla scorta di altre analoghe iniziative adottate in questi anni da molti Comuni, si prefigge di recuperare e valorizzare questi immobili siti nel territorio, affinché siano restituiti alla comunità resuttanese che potrà ritrovare lo stato originario del proprio nucleo cittadino.

### **Art. 2 Oggetto**

Oggetto del presente Regolamento sono tutti gli immobili (fabbricati), situati sul territorio comunale, che abbiano le seguenti caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata e/o di aziende e/o società per i quali i proprietari abbiano manifestato la propria volontà di cedere il bene a terzi;
- Immobili facenti riferimento a più legittimi proprietari che abbiano presentato richiesta di cessione congiunta e sottoscritta.

Non possono formare oggetto della cessione agevolata di cui al presente Regolamento, gli immobili per i quali siano attive restrizioni di natura giuridica e/o fiscale.

### **Art. 3 Soggetti coinvolti: Proprietari degli immobili**

I proprietari degli immobili sono coloro che, essendo titolari del diritto di proprietà sugli immobili, decidono e si impegnano a cederli ad un prezzo simbolico al fine di contribuire al recupero e valorizzazione del territorio.

Il proprietario dell'immobile dovrà presentare, attraverso schema predisposto dal Dirigente responsabile, formale dichiarazione con la quale:

1. Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "Case a 1 euro" approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 21/10/2019, esecutiva ai sensi di legge;
2. Dichiarare di essere proprietario/comproprietario di immobile sito nel territorio di Resuttano, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
3. Manifesta la volontà di cessione dell'immobile al prezzo simbolico di € 1,00 (un euro) e chiede, nel contempo, in relazione a questo suo atto di trasferimento, di essere sollevato dal futuro acquirente dalle spese sostenute, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie, ecc.);

4. Conferma la disponibilità alla cessione al prezzo simbolico di € 1 per un periodo di n. 3 anni;
5. Dichiara di essere a conoscenza che il Comune di Resuttano , nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e di garante del rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri dell'Ente.

#### **Art. 4 Soggetti coinvolti: Comune**

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione dell'iniziativa, il Comune di Resuttano assume i seguenti impegni:

1. pubblicare specifico Avviso nel proprio albo pretorio, sito internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari, interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso il Regolamento e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
2. fornire chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione alla presente iniziativa;
3. raccogliere le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predisporre le schede dei fabbricati, oggetto dell'iniziativa, corredate di ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
4. realizzare all'interno del sito istituzionale del Comune un'apposita sezione "Case a 1 euro", all'interno della quale saranno inserite le schede dei fabbricati oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazione e contatto utile per gli acquirenti interessati;
5. impegnarsi a pubblicizzare le case in vendita nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
6. predisporre ed approvare gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione, sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti ed approvare le eventuali graduatorie per l'assegnazione degli immobili stessi, qualora se ne ravvisasse la necessità in base a quanto previsto dalle disposizioni emanate, ed in particolare quando allo stesso bene fossero interessati più acquirenti.

Il Comune di Resuttano si riserva di valutare l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata mediante l'approvazione di specifiche agevolazioni per chi acquista una casa ad 1 euro.

#### **Art. 5 Soggetti coinvolti: Acquirenti**

Gli acquirenti sono i soggetti che manifestano il loro interesse all'acquisto ed alla attuazione degli interventi di recupero degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari, di cui al precedente art. 3 del presente Regolamento.

Possono partecipare all'avviso per l'assegnazione gratuita di immobili i soggetti in possesso dei requisiti di seguito specificati:

1. Imprese, società e loro consorzi, associazioni culturali/musicali/sportive/ecc. e altre organizzazioni non lucrative:
  - Essere iscritti alla C.C.I.A.A. per finalità inerente l'oggetto del presente avviso;
  - Essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, ecc.);
  - Non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942. n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;

## 2. Soggetti privati:

- Essere cittadini italiani, comunitari o extra comunitari.

Gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse redatta secondo lo schema predisposto dal Dirigente responsabile, manifestano la volontà di acquisire e recuperare il fabbricato messo a disposizione da parte dei privati proprietari, di aderire e sostenere l'iniziativa del Comune e di assumersi tutti gli oneri previsti dal presente Regolamento in capo al soggetto acquirente/attuatore. In particolare l'acquirente/attuatore dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale, dichiarate le proprie generalità e requisiti di ammissibilità:

- a. manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "Case a 1 euro" approvata dal Comune di Resuttano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21/10/2019 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del territorio di Resuttano;
- b. dichiara di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal presente Regolamento;
- c. manifesta la volontà di acquisire l'immobile al prezzo simbolico di € 1,00 (un euro) e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, si impegna e si obbliga a sostenere le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie ecc.);
- d. si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore **entro due mesi** dalla comunicazione di assegnazione definitiva, da parte del Comune, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;
- e. si obbliga a predisporre e depositare presso il competente Ufficio del Comune il progetto per l'esecuzione dei lavori, in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e secondo la destinazione prescelta, entro e **non oltre tre mesi** dalla stipula dell'atto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;
- f. si obbliga ad iniziare i lavori entro e non oltre il termine stabilito dalla vigente normativa in materia dalla data dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio necessario a norma di legge e ad ultimarli **entro e non oltre il termine di tre anni dall'inizio dei lavori**, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;
- g. si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Resuttano, dell'importo € 2.000,00 (euro duemila) avente validità di 3 anni e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettiva realizzazione del progetto di investimento e dei relativi lavori. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei prospetti e delle coperture degli immobili interessati, previa acquisizione del bene al patrimonio dell'Ente, senza oneri e/o spese, per destinarli a finalità sociali, assistenziali e/o culturali, ricreative e sportive o demolirli per la creazione di spazi ed aree pubbliche;
- h. si obbliga a non cedere a terzi l'immobile per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque) a partire dalla stipula dell'atto di compravendita;
- i. si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Resuttano, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'art. 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri del Comune stesso.

### **Art. 6 Corrispettivi ed oneri vari**

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro (un euro) per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente art. 5 lett. c, assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà. Resta salva la possibilità che, di comune accordo, l'acquirente ed il venditore definiscano la compravendita sulla base di corrispettivi diversi. Il venditore assume su di sé gli obblighi ed oneri in merito alla risoluzione di tutte le pratiche inerenti i passaggi di proprietà (per successione ereditaria o testamentaria) e per la formazione di un fascicolo storico del fabbricato da presentare in Comune a corredo degli atti di progettazione dell'intervento di riqualificazione, completo delle visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

### **Art. 7 Documenti da presentare**

#### VENDITORI:

- a. Manifestazione di interesse alla cessione (**Allegato A**);
- b. Titolo di proprietà dell'immobile o altro titolo che ne consenta la vendita.

#### ACQUIRENTI:

- a. Manifestazione di interesse all'acquisizione (**Allegato B**);
- b. Breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare.

É facoltà del Comune di Resuttano richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

### **Art. 8 Criteri di assegnazione degli immobili e parametri premianti**

Il Comune utilizza, quale criterio generale per l'assegnazione degli immobili agli interessati, l'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

Di regola, la manifestazione di interesse dell'acquirente/attuatore deve essere riferita ad un solo immobile ma è ammessa la possibilità di indicarne più di uno quando questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che l'acquirente intende presentare. Qualora nell'arco dei 30 giorni successivi alla presentazione a protocollo di una richiesta per un immobile specifico ci fossero altre istanze che si riferiscono al medesimo immobile, si procederà alla formazione di una graduatoria di priorità secondo i criteri di seguito indicati, in caso di punteggio equivalente si procede per sorteggio:

#### CRITERIO PUNTEGGIO

- Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dal presente Regolamento:
  - Tre anni dal permesso 1 punto
  - Due anni dal permesso 2 punti
  - Un anno dal permesso 4 punti
  - Sei mesi dal permesso 6 punti.
  
- Prelazione di proprietà di immobili adiacenti, al fine di realizzare la fusione in un unico immobile:
  - Si 3 punti
  - No 1 punto.
  
- Acquisizione della residenza presso il Comune di Resuttano:
  - Si 5 punti
  - No 0 punti

- Interventi che prevedono realizzazione di opere con fonti di energia rinnovabile utilizzando materiali ammessi dallo strumento urbanistico:
  - Si 5 punti
  - No 0 punti
  
- Interventi con l'utilizzo di materiali eco-compatibili (bioedilizia):
  - Si 5 punti
  - No 0 punti

#### ***Art. 9 Periodo di validità del progetto***

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Case a 1 euro" è aperto ed è utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno.

#### ***Art. 10 Modifiche***

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente Regolamento qualora ciò risultasse necessario per normare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

#### ***Art. 11 Eventuali controversie***

Qualora dovessero insorgere controversie di natura giuridica tra il soggetto venditore ed il soggetto acquirente dell'immobile, ciascuna delle parti sarà libera di adire le vie legali ordinarie ed il Comune non avrà titolo di intervenire tranne che per garantire il rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento.

#### ***Art. 12 Entrata in vigore***

Il presente Regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.